

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **48/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-06-2022 ore 15:00

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa ROBERTA BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Marco Iannucelli
Codice fiscale: NNCMRC79B10G888K
Partita IVA: 01753020930
Studio in: Vicolo delle Acque, 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434521801
Email: marco.iannucelli@studioiannucelli.it
Pec: marco.iannucelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Revedole, 20 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] nato in [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1, foglio 23, particella 693, subalterno 1, indirizzo Via Revedole n. 20, piano S1 - T, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 104 m² Totale escluse aree scoperte 104 m², rendita € 497,09

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED] nato in [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1, foglio 23, particella 693, subalterno 4, indirizzo Via Revedole n. 20, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie 18 m², rendita € 63,21

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Categoria: Area urbana [F1]

Dati Catastali: [REDACTED] nato in [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1, foglio 23, particella 162, indirizzo Via Revedole, piano T, comune Pordenone, categoria F/1, consistenza 60 m²

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Categoria: Area urbana [F1]

Dati Catastali: [REDACTED] nato in [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1, foglio 23, particella 696, indirizzo Via Revedole, piano T, comune Pordenone, categoria F/1, consistenza 90 m²

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Categoria: Area urbana [F1]

Dati Catastali: [REDACTED] nato in [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1, foglio 23, particella 699, indirizzo Via Revedole, piano T, comune Pordenone, categoria F/1, consistenza 15 m²

2. Possesso

Bene: Via Revedole, 20 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Possesso: Occupato senza alcun titolo dai sig.ri [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] (dati anagrafici non disponibili)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Revedole, 20 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Revedole, 20 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Creditori Iscritti: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]
[REDACTED] - c.f. [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Revedole, 20 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Revedole, 20 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Revedole, 20 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Revedole, 20 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Prezzo da libero: € 56.300,00

Prezzo da occupato: € 56.300,00

Beni in **Pordenone (PN)**

Località/Frazione

Via Revedole, 20

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]Residenza: Via Revedole, 20 - 33170 Pordenone (PN)Stato Civile: Dalla documentazione esibita all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pordenone [REDACTED]

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] cancellata dall'Anagrafe per irreperibilità il 04/08/2017. Il matrimonio celebrato a [REDACTED] non risulta trascritto nei registri degli atti di matrimonio del Comune di Pordenone. Nell'atto di compravendita degli immobili pignorati [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime patrimoniale di [REDACTED] dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1Dati identificativi: Foglio 23, particella 693, subalterno 1, indirizzo Via Revedole n. 20, piano S1-T, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 104 m² Totale escluse aree scoperte 104 m², rendita € 497,09Derivante da: Variazione n. 5815.1/2003 prot. n. 104754 in atti dal 10/06/2003 con soppressione dell'unità immobiliare così identificata: foglio 23 Particella 162 Subalterno 1**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1Dati identificativi: Foglio 23, particella 693, subalterno 4, indirizzo Via Revedole n. 20, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie 18 m², rendita € 63,21Derivante da: Variazione n. 5818.1/2003 prot. n. 104757 in atti dal 10/06/2003 con soppressione dell'unità immobiliare così identificata: foglio 23 Particella 162 Subalterno 4**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1Dati identificativi: Foglio 23, particella 162, indirizzo Via Revedole, piano T, comune Pordenone, categoria F/1, consistenza 60 m²Derivante da: Variazione n. 6203.1/2005 prot. n. PN0096201 in atti dal 04/08/2005 con soppressione delle unità immobiliari così identificate: foglio 23 Particella 642 (NCT), foglio 23 Particella 645 (NCT) e foglio 23 Particella 648 (NCT)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1

Dati identificativi: Foglio 23, particella 696, indirizzo Via Revedole, piano T, comune Pordenone, categoria F/1, consistenza 90 m²

Derivante da: Variazione n. 6203.1/2005 prot. n. PN0096201 in atti dal 04/08/2005 con soppressione delle unità immobiliari così identificate: foglio 23 Particella 642 (NCT), foglio 23 Particella 645 (NCT) e foglio 23 Particella 648 (NCT)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - proprietà per 1/1

Dati identificativi: Foglio 23, particella 699, indirizzo Via Revedole, piano T, comune Pordenone, categoria F/1, consistenza 15 m²

Derivante da: Variazione n. 6203.1/2005 prot. n. PN0096201 in atti dal 04/08/2005 con soppressione delle unità immobiliari così identificate: foglio 23 Particella 642 (NCT), foglio 23 Particella 645 (NCT) e foglio 23 Particella 648 (NCT)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale ed estratto di mappa non conformi allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione al Catasto Fabbricati (Docfa) e variazione al Catasto Terreni (Pregeo)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Autostazione di Pordenone 2 km, Stazione ferroviaria di Pordenone 2 km, Aeroporto di Treviso 69 km, Aeroporto di Venezia 79 km, Aeroporto di Trieste 83 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo dai sig.ri [REDACTED] nato in [REDACTED] e [REDACTED] (dati anagrafici non disponibili)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza c.f. 00204010243 contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario a rogito di Giorgio Pertegato notaio in Pordenone in data 22/12/2006 ai nn. 267612/14370, iscritta a Pordenone in data 11/01/2007 ai nn. 595/143, importo ipoteca: € 250.000,00, importo capitale: € 125.000,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da

verbale di pignoramento immobili Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone n. 438 in data 12/04/2021, trascritto a Pordenone in data 27/05/2021 ai nn. 8574/6329.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: le spese comuni inerenti alla pulizia scale ed energia elettrica vengono ripartite tra gli inquilini senza l'ausilio di un amministratore

Millesimi di proprietà: 345 / 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta dallo scrivente, non è stato possibile depositarla presso il Registro Regionale degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici, in quanto non è stato possibile reperire il libretto della caldaia

Indice di prestazione energetica: 420,26 kWh/m²anno - Classe energetica F

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 22/12/2006 ad oggi (attuale proprietario)

- [REDACTED] nato in [REDACTED] - c.f. [REDACTED] -
proprietà per 1/1.

In forza di atto di compravendita a rogito di Giorgio Pertegato notaio in Pordenone in data 22/12/2006 ai nn. 267611/14369, registrato a Pordenone in data 11/01/2007 ai nn. 254/1T, trascritto a Pordenone in data 11/01/2007 ai nn. 594/407.

Proprietari dal 27/03/2005 al 22/12/2006

- [REDACTED] - proprietà per 1/6
- [REDACTED] - proprietà per 1/6

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 06/10/2005 ai nn. 69/1022, trascritto a Pordenone in data 02/12/2005 ai nn. /12976, nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità NON risultante dai registri immobiliari.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili protocollo n. 21069 del 20/11/1956

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione per complessivi 3 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/11/1956 al n. di prot. 21069

Rilascio in data 20/11/1956 al n. di prot. 21069

Abitabilità in data 05/08/1958 al n. di prot. 14220

Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n. 25741/86 del 22/06/1994

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di chiusura del terrazzo mediante la posa in opera di serramenti e lastre in vetro

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 16/06/1986 al n. di prot. 25741/86

Rilascio in data 22/06/1994 al n. di prot. 25741/86

7.1 Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opera realizzata con lievi difformità rispetto ai progetti edilizi approvati

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico: Piano regolatore generale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 26.04.2021, confermato con Decreto del Presidente della Regione n. 0174/Pres. del 11/10/2021 e pubblicato sul BUR n. 43 del 27/10/2021

Zona omogenea: B 1,5 Residenziale a moderata densità

Norme tecniche di attuazione: Vedere Certificato di Destinazione Urbanistica

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione e pertinenze esclusive**

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un fabbricato condominiale costruito nel 1958, costituito da 3 appartamenti, elevato su 3 piani fuori terra oltre soffitta-sottotetto e piano interrato adibito a cantine ed autorimesse.

L'appartamento ubicato al piano terra risulta formato da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e veranda (quest'ultima realizzata sulla particella 162 compresa nel lotto di vendita).

Al piano interrato sono presenti una cantina e un'autorimessa (quest'ultima identificata separatamente al subalterno 4) entrambe raggiungibili attraverso il vano scale condominiale.

Alle unità immobiliari sopra descritte spetta altresì la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio.

Completano il lotto di vendita le seguenti aree di modeste dimensioni adiacenti il fabbricato:

- area urbana fronte strada identificata alla particella 162 adibita in parte ad area scoperta recintata ad uso esclusivo (occupata parzialmente dalla sopraccitata veranda) e in parte a zona di viabilità esistente;
- area urbana recintata sul retro del fabbricato identificata alla particella 696 adibita ad area scoperta recintata ad uso esclusivo (si segnala che la recinzione delimita anche delle porzioni di terreno di proprietà di terzi estranei alla procedura esecutiva);
- area urbana adibita a sede stradale identificata alla particella 699 adibita in parte ad area scoperta ad uso esclusivo e in parte a zona di viabilità esistente.

Condizioni generali appartamento: mediocri – Stato di manutenzione appartamento: mediocre

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

Cancello pedonale	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: mediocri
Cancello carrabile	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: mediocri
Infissi esterni	riferito limitatamente a soggiorno e camere tipologia: ante a battente materiale: legno con singolo vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: mediocri
Infissi esterni	riferito limitatamente a cucina e bagno tipologia: ante a battente materiale: alluminio con singolo vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: lamierati coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni e forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco al civile condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	riferito limitatamente a ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e veranda materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	riferito limitatamente a camere materiale: parquet condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	riferito limitatamente a bagno e cucina materiale: Intonaco al civile e piastrelle condizioni: pesime
Rivestimento	riferito limitatamente a ingresso, disimpegno, soggiorno e camere materiale: Intonaco al civile condizioni: pesime
Scale condominiali	posizione: a rampe parallele rivestimento: granigliato condizioni: sufficienti

Impianti (per quanto accertabile):

Antenna collettiva	tipologia: terrestre condizioni: discrete conformità: dichiarazione di conformità non presente
Antifurto	tipologia: non presente
Ascensore	tipologia: non presente
Citofonico	tipologia: non presente
Condizionamento	tipologia: non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: mediocri conformità: dichiarazione di conformità non presente
Energia solare	tipologia: non presente
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: mediocri conformità: dichiarazione di conformità non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: mediocri conformità: dichiarazione di conformità non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agazia del Territorio.

Destinazione	superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	104,00	1,00	104,00
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	7,00	0,30	2,10
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	21,00	0,25	5,25
			111,35

Accessori:

Autorimessa ubicata al piano interrato Identificata al catasto fabbricati al foglio 23 particella 693 subalterno 4 Sviluppa una superficie di circa 18 m ²	valore a corpo: € 5.000,00
Aree urbane di modeste dimensioni adiacenti il fabbricato Identificate al catasto fabbricati al foglio 23 particelle 162, 696 e 699	valore a corpo: € 5.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti**Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro il prezzo medio unitario riferito alla superficie commerciale praticato in zona per compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria, osservatori e borsini immobiliari.

Considerato il momento di perdurante incertezza economica e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Pordenone;

Osservatori e borsini immobiliari;

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio).

Compravendite in zona di beni comparabili a quelli da stimare.

8.2 Valutazione corpiParametri medi di zona per destinazione principale

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate abitazioni civili stato conservativo normale:	710 ÷ 970 €/mq
- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate abitazioni di tipo economico stato conservativo normale:	600 ÷ 800 €/mq
- Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia pubblicato dalla F.i.A.i.P appartamenti in buono stato / abitabili	500 ÷ 800 €/mq
- Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone pubblicato dalla F.I.M.A.A appartamenti usati:	600 ÷ 1.300 €/mq

Considerando:

- il taglio di superficie, il piano, le condizioni generali, lo stato manutentivo, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili

- i parametri medi di zona forniti dagli osservatori del mercato immobiliare e/o dai borsini immobiliari, opportunamente corretti applicando un adeguato abbattimento che tenga conto di uno stato conservativo di livello più basso rispetto a quello indicato nelle pubblicazioni
 - le recenti compravendite in zona di beni comparabili
- si ritiene equo applicare il valore unitario di **505,00 €/mq**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	104,00	€ 505,00	€ 52.520,00
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	2,10	€ 505,00	€ 1.060,50
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	5,25	€ 505,00	€ 2.651,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.231,75
Valore corpo			€ 56.231,75
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 66.231,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.231,75

Riepilogo:

Valore complessivo diritto e quota € 66.231,75

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.934,76

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.296,99

Arrotondato € **56.300,00**

ALLEGATI

- 01) Attestato di prestazione energetica
- 02) Atto di provenienza
- 03) Certificato di destinazione urbanistica
- 04) Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- 05) Comunicazione inesistenza contratti di locazione
- 06) Documentazione catastale
- 07) Documentazione edilizia
- 08) Documentazione fotografica
- 09) Documentazione stato civile

Pordenone, 20 maggio 2022

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannucelli